

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/091/1

Datum der Freigabe: 02.11.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	02.11.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.11.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Ausnahmeantrag von der Ortsgestaltungssatzung zur Schließung des Brandgangs zwischen den Häusern Schützenstr. 2 und 3; hier: erneute Beratung

Sach- und Rechtslage:

Aus der Beschlussvorlage 2021/091, über die am 17.05.2021 durch den Bauausschuss beraten wurde:

Der vorhandene, ca. 70 cm breite Brandgang zwischen den Häusern Schützenstr. 2 und 3 soll aus Wärmeschutzgründen geschlossen werden.

Dazu soll oberhalb der vorhandenen Tür, die bereits im Vorwege durch eine Stahltür ausgetauscht wurde, ein Oberlicht-Fenster eingesetzt werden. Der Gang soll dann durch 3 cm starke Zinkblechelemente mit innenliegender Dämmung überdacht werden.

Gemäß § 3 (3) der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind historische Brandgänge in ihrer optischen Wirkung zu erhalten und um mind. die doppelte Breite, d.h. im vorliegenden Fall $2 \times 0,70 \text{ m} = 1,40 \text{ m}$ hinter die vorhandene Bauflucht zurückzusetzen.

Das wäre im vorliegenden Fall jedoch kontraproduktiv, da die Maßnahme zur Dämmung der beiden Außenseiten der Häuser dienen soll. Außerdem wird durch Fotos belegt, dass die Tür bereits in der Vergangenheit nur ca. 50 cm zurückversetzt bestanden hat.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dem vorliegenden Ausnahmeantrag von § 3 (3) OGS stattzugeben, allerdings mit der Auflage, dass die Tür zumindest optisch mit Holz verkleidet wird, wie es in der Erläuterung zu § 8 der OGS als **Soll**-Hinweis vorgegeben ist.

Ursprünglicher Beschlussvorschlag aus Vorlage 2021/091:

Der beantragten Ausnahme von § 3 (3) der OGS zur Schließung des Brandgangs zwischen den Häusern Schützenstr. 2 und 3, mit einer lediglich ca. 50 cm zurückversetzten Tür mit Oberlicht-Fenster wird zugestimmt, sofern die Tür zumindest optisch als Holztür ausgebildet wird.

Beschluss des Bauausschusses vom 17.05.2022:

Der beantragten Ausnahme von § 3 (3) der OGS zur Schließung des Brandgangs zwischen den Häusern Schützenstr. 2 und 3, mit einer lediglich ca. 50 cm zurückversetzten Tür wird zugestimmt, sofern die Tür ohne Oberlicht-Fenster und zumindest optisch als Holztür ausgebildet wird.

Einer Überdachung des Brandganges wird nicht zugestimmt.

Diese Ablehnung wurde wie folgt begründet: Durch die nur knapp zurückspringende Schließung des Brandganges in voller Höhe bis zur Traufe der Gebäude, würde der gestalterische und historische Zweck eines Brandganges verloren gehen.

Da es sich bisher jedoch lediglich um eine ca. 2 m hohe Tür handelt, die nur ca. 50 cm zurückspringt, ist der Brandgang an sich bisher immer noch klar zu erkennen, so dass dieser Befreiung für die neue Tür ohne Oberlicht stattgegeben werden konnte.

Zudem würde der eigentliche Sinn des Brandganges, nämlich die Fluchtmöglichkeit im Falle eines Brandes, durch die Schließung sehr eingeschränkt werden.

Auch auf eine mögliche Verstärkung einer Feuer- bzw. Qualmentwicklung im Falle eines Brandes wurde hingewiesen (Kamineffekt).

Zusatzinformationen für diese ergänzte Beschlussvorlage 2021/091/1:

Auf Nachfrage bei der Bauaufsicht des Kreises wurde uns mit anliegendem Schreiben vom 20.10.2022 folgendes mitgeteilt:

1. Die beantragte Maßnahme – Schließung des Brandganges – ist aufgrund der Größe von weniger als 30 m³ Bruttorauminhalt gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1a der neuen LBO als verfahrensfrei einzustufen.
2. Das geplante Vorhaben entspricht jedoch nicht dem § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung.
3. Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben (siehe Nr. 1.) hat gemäß § 67 Abs. 3 LBO die zuständige Gemeinde, d.h. die Stadt Kappeln zu entscheiden.

Mit anliegendem Schreiben vom 05.10.2022 bittet der Antragsteller um nochmalige Prüfung und verweist dabei eindringlich auf die energetische Notwendigkeit der gewünschten Schließung des Brandganges.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung bereits mehrere ortstypische Brandgänge, vermutlich ohne Genehmigung, geschlossen worden seien. Dies wurde bei einer Ortsbesichtigung durch eine Kollegin der Bauverwaltung kontrolliert. Dabei wurde festgestellt, dass es tatsächlich diverse Brandgänge im Altstadtbereich gibt, die durch Holz- oder Gittertore geschlossen sind. Es sind auch nicht alle entsprechend der OGS ausreichend weit zurückversetzt, jedoch wurde kein vollständig geschlossener Brandgang vorgefunden, so wie es im vorliegenden Fall beantragt wurde. Somit sind die Brandgänge oberhalb der Tore/Türen auch weiterhin in ihrer historischen Optik von außen zu erkennen.

Die Bauverwaltung schlägt daher vor, nochmals über den ursprünglichen Beschlussvorschlag für die Schließung des Brandganges aus energetischen Gründen zu beraten.

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Ausnahme von § 3 (3) der OGS zur Schließung des Brandgangs zwischen den Häusern Schützenstr. 2 und 3, mit einer lediglich ca. 50 cm zurückversetzten Tür mit Oberlicht-Fenster wird zugestimmt, sofern die Tür zumindest optisch als Holztür ausgebildet wird.

Anlagen:

Ausnahmeantrag und Fotos (April 2021)

OGS_Auszug

Vorschläge zur Türverkleidung

Erneutes Anschreiben (05.10.2022)

Beispielfotos